

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau-, Umwelt- und Werksausschuss

**Bauleitplanung Helmstedt;
Bebauungsplan Nr. F 326 "Nordstraße/Vorsfelder Straße"
- Satzungsbeschluss -**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2008 der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen für den o. g. Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zugestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 17.09.2008 bis einschließlich 16.10.2008 öffentlich im Rathaus der Stadt Helmstedt ausgelegen. Mit Schreiben vom 08.09.2008 sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

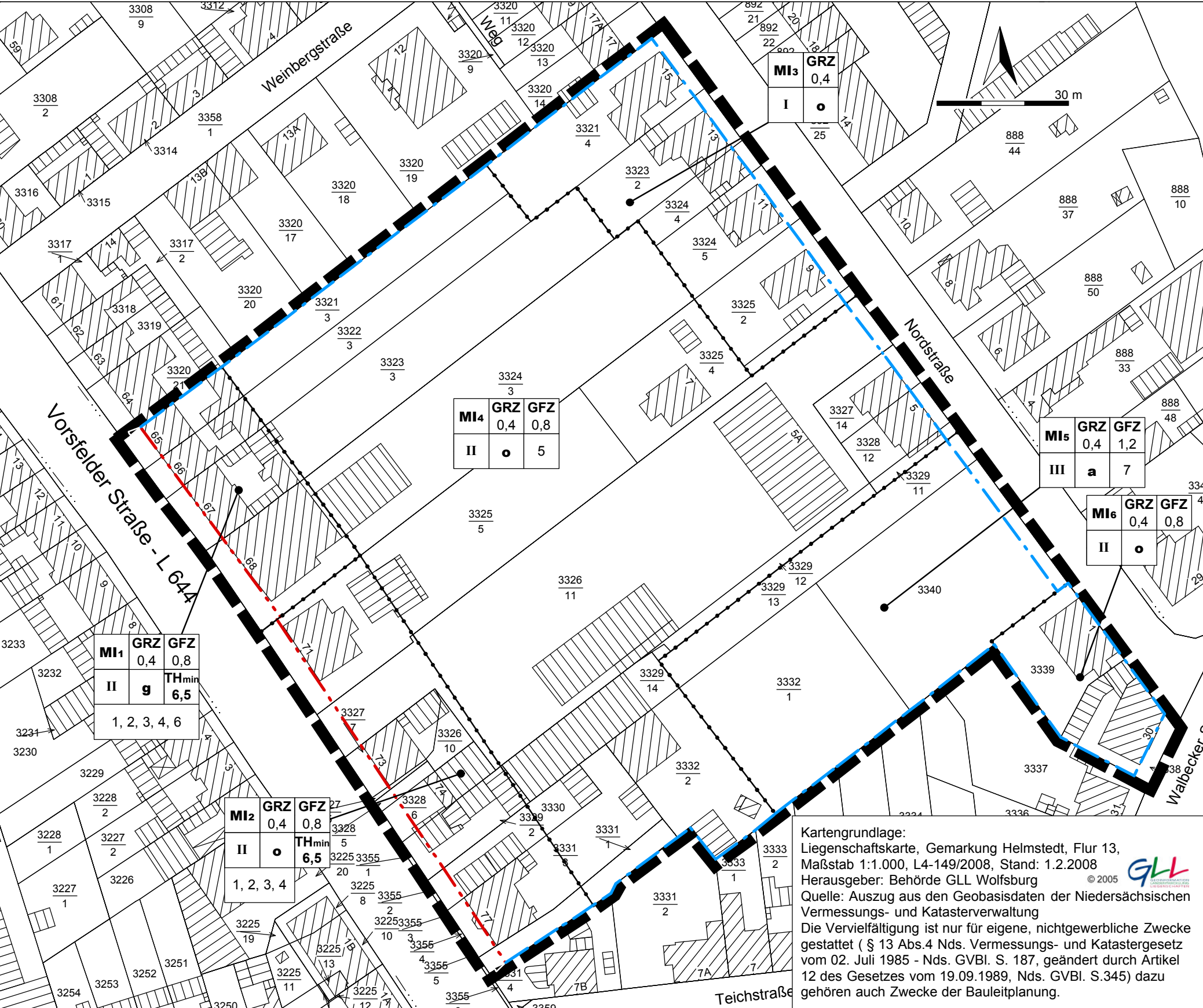
Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. F 326 "Nordstraße/Vorsfelder Straße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Eisermann

Anlagen

Planzeichnung (verkleinert), textliche Festsetzungen, Begründung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemarkung Helmstedt, Flur 13,
Maßstab 1:1.000, L4-149/2008, Stand: 1.2.2008
Herausgeber: Behörde GLL Wolfsburg
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
gestattet (§ 13 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz
vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel
12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) dazu
gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH_{min} 6,5 Traufhöhe als Mindestmaß in m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) mit Symbolen für den Wechsel zur Baugrenze
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nummern der anzuwendenden textlichen Festsetzungen

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan F326
"Nordstraße/Vorsfelder Straße"

Maßstab 1:1.000

Bearbeitung:
Brokof&Voigts
Lindenplatz 1 - 38375 Frellstedt
03555 98911 - nv@bvplan.de

Textliche Festsetzungen

Traufhöhen

1.

Bezugshöhe für die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig der Vorsfelder Straße). (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

2.

Ein Zurückbleiben der Bebauung hinter der festgesetzten Baulinie ist im Bereich des MI₂ um bis zu 1 m zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie kann für untergeordnete Teile der betreffenden Gebäudefront ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen der festgesetzten Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche der Vorsfelder Straße sind Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO, mit Ausnahme der unter Ziffer 2 benannten Gebäudeteile, unzulässig.

4.

Bauliche Anlagen, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden können, dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche hinter der Baulinie zurückbleiben. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

5.

Ein zwingendes Bauen auf der Baulinie gilt nicht für Gebäude im Bereich des MI₄. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

6.

An der südöstlichen Grenze im Bereich des MI₁ gilt abweichend von der zeichnerisch festgesetzten geschlossenen Bauweise die offene Bauweise. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

7.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stadt Helmstedt

Bebauungsplan F326 "Nordstraße/Vorsfelder Straße"

(Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Kontakt:

Stadt Helmstedt
Fachbereich 31 Planen/Bauen
Markt 1
33350 Helmstedt
05351 17-3100

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Frellstedt, den 24.8.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	4
2.1	Raumordnung.....	4
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Rechtsgültige B-Pläne.....	4
2.4	Bestandssituation.....	5
3	Planung 5	
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Überbaubare Fläche.....	7
3.4	Bauweise.....	7
3.5	Erschließung.....	8
4	Planrealisierung.....	8
5	Umweltbelange	9
5.1	Planungsvorgaben.....	9
5.2	Natur und Landschaft.....	9
5.2.1	Boden.....	9
5.2.2	Wasser.....	10
5.2.3	Klima/Luft.....	10
5.2.4	Arten und Lebensgemeinschaft.....	10
5.2.5	Landschaftsbild.....	10
5.2.6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	11
5.3	Immissionsschutz.....	12
5.3.1	Straßenverkehrslärm.....	12
5.3.2	Gewerbelärm.....	12
6	Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	13
6.1	Landkreis Helmstedt, 8.8.2008.....	13
6.2	Landkreis Helmstedt, 10.10.2008.....	19
6.3	Polizei, 18.7.2008.....	20
6.4	Purena, Schreiben vom 10.9.2008.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs (Deutsche Grundkarte 1:5.000).....	1
Abbildung 2:	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.....	4
Abbildung 3:	Biotop- und Nutzungstypen.....	11

Literaturverzeichnis

KS LBEG: , Kartenserver (Geologiesche Karte 1:50.000),

M&P: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Historische Recherche und Orientierende Untersuchung IMDAS-Nr.:
183252 Helmstedt, Vorsfelder Str. 72/Nordstr. 5a, 2005

SZP: Suckow Zarske Partner, Umwelttechnischer Untersuchungsbericht, 2008

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung in dem Bereich zwischen Nordstraße und Vorsfelder Straße zu sichern und das Einfügen eines Altenpflegeheim an der Nordstraße zu ermöglichen, das mit den Festsetzungen des wirk-samen Bebauungsplans nicht vereinbar ist.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Nordstraße und der Vorsfelder Straße und reicht im Nordwesten bis an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Weinbergstraße. Im Südosten verläuft die Geltungsbereichsgrenze an den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Teichstraße sowie bis zur Walbecker Straße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall: ca. 10.000 m²) beträgt. Ebenso wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder ein nach europäischem Recht geschütztes Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) beeinträchtigt.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

1. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB, d.h.:
 - keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB innerhalb angemessener Frist oder Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht
2. (in diesem Fall nicht zutreffend)
3. (in diesem Fall nicht zutreffend)
4. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig wird Helmstedt als Mittelzentrum ausgewiesen. Unter anderem werden Helmstedt auch die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zugeordnet.

Für den Geltungsbereich enthält das RROP 2008 keine näheren Angaben.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Helmstedt stellt für den Geltungsbereich überwiegend Mischgebiet dar. Nur der Bereich des ehemaligen Fernmeldeamtes (Nordstraße 5a) sowie die im Süden angrenzenden Gebäude Vorsfelder Straße 73 und 74 sind als „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen – Post“ dargestellt. Insofern lässt sich die geplante Festsetzung eines Mischgebietes für diese Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Tatsächlich sind das Fernmeldeamt sowie die Postfiliale, die hier ehemals betrieben wurden, bis auf ein eingeschossiges Technik-Gebäude nicht mehr vorhanden. Das Gebäude in dem sich diese Einrichtungen befanden wird von einer gemeinnützigen Einrichtung genutzt. Es werden dort handwerkliche Tätigkeiten ausgeübt.

Im vorliegenden Fall soll die Regelung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genutzt werden, und der B-Plan vor der FNP-Änderung aufgestellt werden. Da die geplante Festsetzung eines Mischgebietes den Darstellungen der umliegenden Flächen entspricht und auch die vorhandenen Nutzungen die Festsetzung eines Mischgebiets sinnvoll erscheinen lassen, ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan wird nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

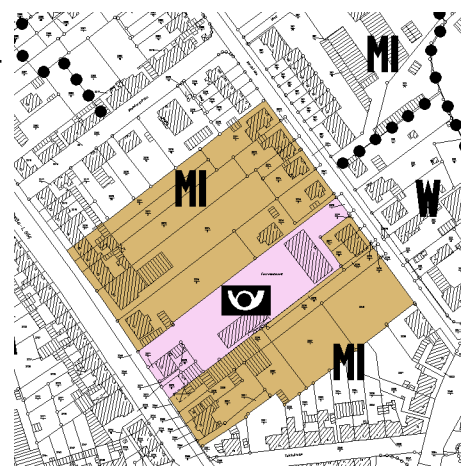


Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

2.3 Rechtsgültige B-Pläne

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs setzt der wirksame Bebauungsplan „Baugebiet Nordstraße“¹ ein Mischgebiet, überbaubare Flächen mittels Baugrenzen und Baulinien sowie offene Bauweise fest. Die Geschossigkeit ist differenziert im Westen eingeschossig und im Osten zweigeschossig festgesetzt. Die Grundflächezahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl im zweigeschossigen Bereich 0,7.

¹ wirksam seit dem 17.8.1964

2.4 Bestandssituation

Im Plangebiet besteht eine Gemengelage von gewerblicher und Wohnnutzung. Insbesondere an der Vorsfelder Straße liegen eine Reihe kleinerer Betriebe (Autozubehör, Malerbetrieb). Im nördlichen befindet sich das ehemalige Fernmeldeamt in dem heute Spielzeug in handwerklicher Tätigkeit produziert wird. Auf diesem Flurstück befindet sich weiterhin ein Gebäude mit Fernmelde-technik. Die östlich angrenzende Fläche ist unbebaut. Sie soll mit dem Anlass gebenden Vorhaben (Altenpflegeheim) bebaut werden.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist überwiegend zweigeschossig. Nur im Norden sind die Gebäude Nordstraße 9 bis 15 entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan eingeschossig und zwei Gebäude an der Vorsfelder Straße (Nr. 67 und Nr. 66 Hinterhaus) weisen heute aufgrund nachträglicher Ausbaumaßnahmen 3 Vollgeschosse auf.

Die Gebäude sind überwiegend mit Grenzabstand errichtet. Lediglich an der Vorsfelder Straße (Nr. 65 bis 68 besteht eine geschlossene Bebauung, die dann in eine uneinheitliche Situation übergeht. Die Nr. 68 weist an der SO-Grenze Grenzabstand sowie Fenster und unverzichtbare Einfahrten auf. Die Gebäude Nr. 71 sind mit Grenzabstand errichtet. Nr. 73 weist nach NW keinen Grenzabstand auf. Da sich dort die Zufahrt in das Grundstück des ehemaligen Fernmeldeamtes befindet, ist mit einer straßennahen Bebauung in diesem Bereich auf absehbare Zeit nicht zu rechnen. Auf der SO-Seite weist Nr. 73 Grenzabstand und Fenster im Giebel auf. Die nächsten Grundstücke weisen überwiegend Grenzbebauung auf. Es handelt sich jedoch um viele Garagen und Funktionsgebäude mit geringem städtebaulichen Gewicht. Nr. 77 ist beidseitig ohne Grenzabstand errichtet. Auf der SO-Seite schließt die Zufahrt einer Hinterliegerbebauung an.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist in den vorderen Grundstücksbereichen sehr hoch und nimmt in die Tiefe stark ab. Hier befinden sich Gärten der Wohngrundstücke und versiegelte Flächen der Gewerbebetriebe. Durch die Hauptgebäude werden in keinem Fall mehr als 40 % der Grundstücksfläche eingenommen. Der Versiegelungsgrad ist jedoch teilweise sehr hoch. Als Hinterlieger können die Gebäude Nordstraße 5a und 7 sowie Vorsfelder Straße 78 (oder 77b) bezeichnet werden.

3 Planung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt eine Verdichtung städtebaulicher Strukturen an geeigneten Stellen zu fördern, um den Baulandbedarf „auf der grünen Wiese“ zu verringern und Wohnungen sowie Handel und Dienstleistungsangebote möglichst zentrumsnah zu entwickeln bzw. abzusichern. In diesem Zusammenhang soll auch ein Altenpflegeheim auf der Freifläche südöstlich des ehemaligen Fernmeldeamtes eingeordnet werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Gemengelage und der Darstellung des FNP für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Bezüglich der Entwicklung aus dem FNP sind die Ausführungen in Abschnitt 2.2 zu beachten.

Das geplante Altenpflegeheim (Wohnen mit Pflegepersonal) fügt sich in diese Nutzungsart ebenso ein wie wohnbauliche Entwicklungen als Hinterlieger oder der Ausbau der vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit ergeben sich im Plangebiet erheblich Verdichtungspotentiale gegenüber dem derzeitigen baulichen Bestand. Die vorhandenen Nebengebäude und Flächenbefestigungen überschreiten das zukünftig zulässige Maß (Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten). Sie unterliegen dem Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich der eingeschossigen Bebauung an der Nordstraße unverändert mit 1 festgesetzt.

Nach Südosten schließt ein Bereich an, in dem eine Zweigeschossigkeit festgesetzt wird (bisher: 2-geschossig, zwingend).

Daran anschließend wird für die Baulücke, in die das Altenpflegeheim eingefügt werden soll, eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die südlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Bebauung an der Teichstraße (unbeplanter Bereich) weist ebenfalls mehrere 3-geschossige Gebäude auf. Für das Einfügen eines zeitgemäßen Altenpflegeheims ist ein entsprechendes Bauvolumen notwendig, für dass im vorliegenden Fall auf der betroffenen Fläche 3 Vollgeschosse zugelassen werden. Durch die Hangsituation ergeben sich die größten Gebäudehöhen im Südwesten des Grundstücks. Eine starke Minderung der Besonnung benachbarter Gebäude ist in dieser Situation nicht zu befürchten.

Auf den übrigen Flächen des Geltungsbereichs wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, was dem vorhandenen Gebäudebestand überwiegend entspricht. Ausnahmen bilden nur das Gebäude Vorsfelder Straße 67 und das Hinterhaus Vorsfelder Straße 66. Auf diesen Grundstücken hat die ursprüngliche Bebauung durch nachträgliche Ausbauten bzw. Aufstockungen eine 3-Geschossigkeit erreicht. Es handelt sich um einen Dachausbau, bei dem die straßenabgewandte Seite des Daches angehoben wurde (Nr. 67) sowie um die Umnutzung eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken, die in mehreren Phasen ausgeweitet wurde und schließlich eine 3-Geschossigkeit (mit Flachdach) erreicht hat (Nr.66). Auch in diesem Bereich wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, da sie der ursprünglichen und noch immer überwiegenden Bebauung entspricht. Die vorhandenen 3-geschossigen Gebäude genießen weiterhin Bestandsschutz, so dass auch Modernisierungen weiterhin zulässig sind.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt im Bereich der Zweigeschossigkeit mit 0,8 und im Bereich der Dreigeschossigkeit mit 1,2.

Um die mit einer Baulinie festgesetzte, städtebaulich prägende Bauflucht entlang der Vorsfelder Straße (siehe auch Abschnitt 3.3) weiterhin zu sichern, wird die Traufhöhe als Mindestmaß mit 6,5 m festgesetzt (bezogen auf das Niveau der Vorsfelder Straße). Die vorhandenen 2-geschossigen Wohnhäuser an der Vorsfelder Straße überschreiten dieses Maß.

3.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Eine Baulinie wird entlang der Vorsfelder Straße festgesetzt. Sie verläuft entlang der Gebäudefronten der Grundstücke Vorsfelder Straße 65 bis 68, die exakt eine Linie bilden. Im weiteren Verlauf gibt es einen kleinen Versatz und die Gebäudefronten Nr. 71, 73 und 77 liegen entlang der Baulinie. Im Bereich der offenen Bauweise soll ein geringer Gestaltungsrahmen hinsichtlich der Bauflucht bestehen, der ein zurückweichen um bis zu 1 m erlaubt. Eine Überbauung der Baulinie soll für untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden. Hinsichtlich der Geringfügigkeit der Überschreitung der Bauflucht spielen die Breite, Tief, Höhe und Gestaltung des vorspringenden Gebäudeteils eine Rolle. Insofern wird keine exakte Festsetzung formuliert, sondern die Beurteilung soll im Einzelfall im Rahmen einer Ausnahmeregelung erfolgen.

Eine weitere Festsetzung regelt, dass Garagen und untergeordnete Gebäude zwischen der Baulinie entlang der Vorsfelder Straße und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig sein sollen. Diese Gebäude dürfen jedoch hinter die Baulinie zurückweichen.

Die Pflicht Gebäude an die Baulinie heran zu bauen soll jedoch nur für eine gewisse Bautiefe gelten. Gebäude im Mischgebiet MI₄ sind nicht an die Baulinie heran zubauen.

Entlang der Nordstraße wird die überbaubare Fläche mittels einer Baugrenze definiert. Die Grundstücke werden im Übrigen in ihrer gesamten Tiefe als überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Stadt verzichtet hier auf den Schutz der Gartenzone, die im nordwestlichen Plangebiet besteht, um auch in diesen Bereichen eine Verdichtung zum Beispiel durch Hinterliegerbebauung entsprechend dem Gebäude Nordstraße 7 zuzulassen. Eine derartige Bebauung ist jedoch kein ausdrückliches Ziel der Planung, insbesondere da die eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und die Grundstückszuschnitte eine solche Entwicklung behindern. Während Zufahrten u.U. von der Nordstraße her realisierbar wären, gehört der überwiegende Teil der in Frage kommenden Flächen zu der Bebauung an der Vorsfelder Straße.

3.4 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für die Bebauung der Grundstücke Vorsfelder Straße 65 bis 68 eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Die geschlossene Bebauung erstreckt sich in der Tiefe auch auf die Zeile der Nebengebäude, wobei auf dem Grundstück Nr. 68 diese Tiefe von einer zusammenhängenden Bebauung eingenommen wird.

Für die Fläche, auf der das Altenpflegeheim errichtet werden soll, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll, wie in den umliegenden Flächen, mit Grenzabstand gebaut werden. Die Längenbegrenzung der offenen Bauweise soll hier jedoch nicht gelten, da für das Altenpflegeheim ein längerer Baukörper erforderlich ist. Die Ausdehnung des Baukörpers ergibt sich vor allem aus der funktionalen Gestaltung der Pflegestationen, die innerhalb eines Geschosse eine ausreichende Größe aufweisen müssen.

Im übrigen Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entlang der Nordstraße sind alle Häuser mit Grenzabstand errichtet, auch wenn dieser nicht in allen Fällen 3 m beträgt. An der Vorsfelder Straße besteht von der Nr. 68 bis 77 eine gemischte Lage, die im Abschnitt 2.4 beschrieben

wurde. Aufgrund der vorhandenen Durchfahrten und seitlichen Fenster in einigen Gebäuden kommt eine geschlossene Bauweise hier als Festsetzung nicht in Frage, obwohl im Bestand mehrere Gebäude keinen Grenzabstand aufweisen.

3.5 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der Fläche für das Altenpflegeheim bebaut und erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Nordstraße und der Vorsfelder Straße aus. Das Grundstück Nordstraße 7 ist als Hinterlieger nur über eine schmale, 30 m lange Zufahrt an die Nordstraße angebunden. Das Grundstück des ehemaligen Fernmeldeamtes (Nordstraße 5a) reicht hingegen von der Nordstraße bis zur Vorsfelder Straße. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist der überwiegende Teil des Grundstücks nur von der Vorsfelder Straße aus befahrbar.

Die Fläche für das Altenpflegeheim wird von der Nordstraße aus verkehrlich erschlossen.

Erschließungsvarianten hinsichtlich einer weiteren baulichen Verdichtung werden im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht näher diskutiert. Unter Umständen wird die Frage der Erschließung im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen und der Frage der Wirtschaftlichkeit eine Nachverdichtung in bestimmten Bereichen verhindern. Dies bleibt jedoch bei Bedarf entsprechenden Detailplanungen überlassen, da es sich lediglich um eine Angebotsplanung handelt.

Die Leitungssysteme für die Energieversorgung (Strom und Gas), Trinkwasser, Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind in der Nordstraße und in der Vorsfelder Straße vorhanden. Lediglich hinsichtlich der gefälleabhängigen Leitungssysteme, Schmutz- und insbesondere Regenwasser, können sich aus den deutlichen Höhenunterschieden besondere Erfordernisse für die Bebauung, die keine direkte Verbindung zur Vorsfelder Straße besitzt, ergeben. Dabei sind besondere technische Lösungen sowie Leitungsrechte auf unterhalb liegenden Grundstücken denkbar. Ein Erfordernis für entsprechende Regelungen im B-Plan ergibt sich daraus nicht, da diese Fragen auf der Ebene der Genehmigungsplanung individuell lösbar sind.

Für die Löschwasserversorgung steht der Sternberger Teich in der Nähe des Plangebiets als quasi unerschöpflicher Löschwasservorrat zur Verfügung. Weiterhin kann das Trinkwassernetz für den Erstangriff bei der Brandbekämpfung genutzt werden.

4 Planrealisierung

Aus dem vorliegenden B-Plan ergibt sich keine Notwendigkeit für Erschließungsmaßnahmen oder andere Aufwendungen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

Das Grundstück des Altenpflegeheims steht für die Realisierung dieses Vorhabens zur Verfügung. Die Bauarbeiten sollen baldmöglichst beginnen.

Weitere Verdichtungsmöglichkeiten, die nun aufgrund der Planung möglich sind, sind eine städtebauliche Angebotsplanung, die erst bei entsprechendem Bedarf der Grundstückseigentümer umgesetzt werden.

5 Umweltbelange

Wie bereits in Abschnitt 1.3 erläutert, werden auf diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a BauGB über das beschleunigte Verfahren angewandt. Hinsichtlich der Umweltbelange sind danach nicht die formalen Vorgaben der Umweltprüfung und des Umweltberichtes anzuwenden. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigende Belange. Hinsichtlich der Eingriffsregelung entfällt im vorliegenden Fall ferner die Ausgleichspflicht.

5.1 Planungsvorgaben

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht sowie denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises nennt für diesen Bereich keine konkreten Vorgaben.

5.2 Natur und Landschaft

5.2.1 Boden

Im Geltungsbereich stehen Sedimente des Tertiär (Untereozän) an (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie [KS LBEG]). Bei Bohrungen wurden vor allem feine Sande angetroffen die Schlufflagen und feinkiesige Bereiche aufweisen [M&P] (Mull & Partner), [SZP] (Zarske, Suchow und Partner).

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind in weiten Bereich des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung aber auch durch ehemalige Nutzungen (Gärtnerei, Sägewerk) stark überprägt. Aufgrund der Höhenunterschiede sind Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen worden.

Für das Grundstück, auf dem das Altenpflegeheim errichtet werden soll, wurde 2005 eine historische Recherche sowie eine orientierende Untersuchung durchgeführt, um aufzuklären, ob auf dem Grundstück mit Bodenverunreinigungen aufgrund der ehemaligen Nutzung zu rechnen ist. Die Recherche ergab, dass im Rahmen des ehemaligen Sägewerksbetriebs Holz im Tauchverfahren imprägniert wurde. Im betreffenden Bereich wurden anschließend 3 m tiefe Sondierungsbohrungen durchgeführt und die gewonnenen Bodenproben analysiert. „Von den untersuchten Stoffen wurde lediglich Blei, Zink und einmal Kupfer (KRB 3) nachgewiesen. Die Gehalte unterschreiten die Prüfwerte gem. Bundesbodenschutzverordnung selbst für die sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen). Abfallrechtlich entspricht das Material gem. LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Z0-Qualität, ist also uneingeschränkt verwendbar. Der Boden kann bei den festgestellten Gehalten als unbelastet eingestuft werden.“([M&P] Seite 14)

In einer nachfolgenden Untersuchung wurde der Boden des Grundstücks noch einmal rasterförmig bis in eine Tiefe von 1,1 m beprobt. Dabei wurden etwas erhöhte Konzentrationen an einigen Schwermetallen (Blei, Kupfer, Quecksilber) festgestellt [SZP]. Das Material ist daher gemäß TR Boden in die Einbauklasse „Z1“ einzustufen. „Der Belastungsgrad ist damit als vergleichsweise gering zu beurteilen. Nach den Festlegungen in der TR Boden ist eine Verwertung der leicht verunreinigten Bodenmassen im Rahmen von Erdbaumaßnahmen möglich. Einschränkungen bestehen im Bereich von besonders sensiblen Flächen, wie z. B. Kinderspielflächen.“[SZP]

Im Rahmen der historischen Recherche sind Luftbilder ausgewertet worden, die kein Auftreten von Kampfmitteln erwarten lassen.

Informationen über weitere Verdachtsflächen und Hinweise zum Umgang mit Bodenverunreinigungen sind in der Stellungnahme des Landkreises im Abschnitt 6 aufgeführt.

5.2.2 Wasser

Bei den im Geltungsbereich erfolgten Sondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Nach den Aussagen in der Recherche von Mull & Partner [M&P] ist mit Grundwasser erst in einer Tiefe von mehr als 10 m zu rechnen. Da im Rahmen der Bodenuntersuchungen keine erheblichen Belastungen festgestellt wurden, ist auch für das Grundwasser nicht mit Verunreinigungen zu rechnen.

5.2.3 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist entsprechend klimatisch und lufthygienisch vorgeprägt. Aufgrund der Hangsituation (Süd-West-Exposition) besteht eine gewisse thermische Gunst. Die teilweise großflächigen Versiegelungen führen bei Einstrahlung zu starker Erwärmung. Innerhalb der Gartenzone im Westen führt der Gehölzbestand hingegen zu einem thermischen Ausgleich. Mit besonderen Luftverunreinigungen ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

5.2.4 Arten und Lebensgemeinschaft

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Arten und Lebensgemeinschaften wird aus der Betrachtung der Biotoptypen abgeleitet, die integrative Indikatoren für dieses Schutzgut darstellen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und unterliegt typischen Siedlungsnutzungen. Seltene oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten sind daher nicht zu erwarten.

Die gewerblich genutzten Flächen sind in erheblichen Umfang bebaut oder versiegelt. Die privaten Freiflächen sind hingegen heterogen gestaltet und weisen neben Scherrasen und Beetflächen auch einen erheblichen Gehölzbestand auf. Die Baulücke, in der das Altenpflegeheim entstehen soll, wird von einer Ruderalflur eingenommen. Hier findet offenbar eine gelegentliche Mahd statt.

Die Abgrenzungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ist Abbildung 3 zu entnehmen.

5.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) im Geltungsbereich ist äußerst heterogen. Von der Vorsfelder Straße aus wirkt die große bauliche Dichte der geschlossenen, 2-geschossigen Bebauung, in deren rückwärtiger Grundstücksfläche sich hingegen eine Gartenzone über mehrere Grundstücke hinweg entwickelt. Die gewerblichen Flächen wirken durch ihren hohen Versiegelungsanteil monoton und funktionsbetont.

Im nordwestlichen Abschnitt der Nordstraße zeigt sich eine mäßig dichte Einzelhausbebauung mit schmalen Vorgärten. Eine Sonderstellung nimmt die offene Baulücke ein, die im Südwesten und Südosten an mit Gehölzen abgegrenzte Gärten anschließt.

5.2.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet kommt es zu zusätzlicher Überbauung und Versiegelung des Bodens und der Biotope. Die vorhandene Lebensgemeinschaft wird vom Standort verdrängt. Kurzfristig ist jedoch mit Ausnahme des Anlass gebenden Vorhabens keine wesentliche Verdichtung zu erwarten. Verdichtungen in den übrigen Bereichen werden sich vermutlich erst langfristig ergeben.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen

Zeichenerklärung

PHG/PHZ	Hausgarten mit Großbäumen/neuzeitlicher Ziergarten
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten
PHZ/GRA	neuzeitlicher Ziergarten/artenarmer Scherrasen
	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Laubbaum- und Nadelgehölzarten
UHM	halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHM/GRA	halbruderaler Gras- und Staudenflur/artenarmer Scherrasen
OED	verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet
OGG	gewerblich genutzte Flächen
OVP	Parkplatz
OVM	sonstiger Platz
OVW	Weg
	TXM sonstige Mauer

Die erfassten Biotope lassen keine seltenen oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten erwarten. Die Beeinträchtigungen sind daher relativ gering. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem veränderten Oberflächenabfluss und vermindertem Ausgleich im Geländeklima.

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt kann die zu erwartende Bebauung nicht als Beeinträchtigung des Ortsbildes gewertet werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht festgelegt.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Straßenverkehrslärm

Eine erhebliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist von der Vorsfelder Straße zu erwarten, die eine wichtige Verbindungsfunktion hat (L 644). Für die angrenzende Bebauung ist daher eine entsprechende Belastung zu unterstellen, die auf die südlichen Gebäudefronten wirkt. Die entgegengesetzte Hausseite ist durch die Bauzeile entlang der Vorsfelder Straße hingegen gut geschützt. Die Ausrichtung der verschiedenen Wohnräume sollte daher entsprechend gewählt werden. Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Da der vorliegende B-Plan die bestehende Situation nicht verändert, besteht kein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz.

5.3.2 Gewerbelärm

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind mit entsprechenden Emissionen durch Fahrzeugverkehr oder Maschinengeräusche verbunden. Da es sich um relativ geringe Emissionen handelt kann von einer verträglichen Gemengelage ausgegangen werden. Aus dem Bestand ergibt sich kein Erfordernis für Festsetzungen zum Schallschutz und auch für evtl. zukünftige Entwicklungen sind keine spezifischen Regelungen zum Immissionsschutz vorgesehen.

6 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

6.1 Landkreis Helmstedt, 8.8.2008

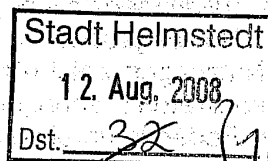


LANDKREIS HELMSTEDT 175
DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640
38336 Helmstedt



Amt:
Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 - 12.00 und v. 14.00 - 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 - 15.30 Uhr

☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)
Mein Zeichen 63/6301
Datum 08.08.2008

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/F 326; 10.07.2008

Durchwahl
05351/121-2204

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan F 326 - "Nordstraße / Vorsfelder Straße";
hier: Stellungnahme gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Stadt beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weite Teile des Bereiches zwischen Vorsfelder Straße, Nordstraße, Weinbergstraße und Teichstraße mit einem neuen Bebauungsplan zu überziehen, in dem ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden soll. Die Grundflächenzahl soll einheitlich für alle Grundstücke 0,4 betragen, die Höhenentwicklung ist zwischen einem und drei Vollgeschossen gestaffelt, und nahezu der gesamte Planbereich soll überbaubar sein. Ziel der Planung ist allgemein eine Verdichtung städtebaulicher Strukturen, wobei sich die diesbezüglichen Intentionen erklärtermaßen nicht gezielt auf das Blockinnere richten; aktuell steht zunächst die Errichtung eines Altenpflegeheimes an der Nordstraße an. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken.

Dies gilt im vorliegenden Fall ausdrücklich auch für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nachdem bei Anwendung des § 13a BauGB etwaige Eingriffe schon von Gesetzes wegen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten und deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Kompensation nicht mehr erforderlich ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB), die eine Anwendung des § 13a BauGB ausschließen könnte, sehe ich nicht.

Für den Planbereich sind aus der Vergangenheit zahlreiche gewerbliche Nutzungen bekannt. Das legt grundsätzlich die Vermutung nahe, es sei mit Bodenverunreinigungen zu

- 2 -

rechnen. Diesen Sachverhalt streift die Stadt bereits ihrerseits in den Abschnitten 2.4 und 5.2.1 der Entwurfsbegründung, indem sie bekannte gewerbliche Nutzungen nennt und die für den zukünftigen Standort des Altenpflegeheimes durchgeführten Untersuchungen beschreibt.

In den Unterlagen des Umweltamtes in meinem Hause sind darüber hinaus eine Reihe weiterer gewerblicher Nutzungen dokumentiert. Dazu verweise ich auf die Karte, die ich dieser Stellungnahme beifüge, und auf die zugehörige Zusammenstellung, die den markierten Standorten Informationen über Betriebe, Nutzungsdauer und Altlasten-Relevanzklasse zuordnet. Ein Teil der dokumentierten Nutzungen weist ein gewisses Gefährdungspotenzial auf; deswegen wird empfohlen, vor konkreten Planungen zu prüfen, ob und ggf. wo auf dem beplanten Gelände mit möglichen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, insbesondere wo eventuell mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde und wo sich entsprechende Anlagen befanden. Sollten sich bei der Planung oder bei den späteren Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so wäre dies unverzüglich dem Umweltamt in meinem Hause als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus halte ich eine Beteiligung des Umweltamtes in Baugenehmigungsverfahren auf den betreffenden Altstandortflächen für sinnvoll.

Grundsätzlich gilt, dass bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub vor einer Verwertung gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (11/2003)“ zu prüfen und ggf. zu untersuchen ist. Entsprechend dem Prüfungsergebnis wäre der Boden dann nach seiner Qualität zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf diesen Sachverhalt sollten Bauantragsteller im Hinblick auf die vielfachen gewerblichen Vornutzungen im Planbereich ausdrücklich hingewiesen werden.

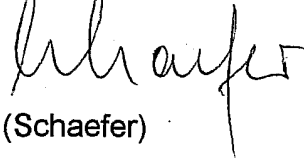
Zum Schallschutz sollen einstweilen keine Festsetzungen getroffen werden. Eine solche planerische Zurückhaltung stellt innerhalb gewisser Grenzen eine durchaus zulässige Handlungsoption dar. Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort, wo das neu festgesetzte „Mischgebiet“ an Wohngebiete angrenzt oder wo innerhalb des „Mischgebietes“ mit seiner Vielfalt zulässiger Nutzungen gewerbliche und Wohnnutzung eng nebeneinander treten, im Einzelfall Konflikte auftreten können, die dann das jeweilige Baugenehmigungsverfahren belasten oder sogar ein nachträgliches Einschreiten erfordern. Dies könnte auch das geplante Altenpflegeheim betreffen. Zu diesbezüglichen Beratungen steht das Bauordnungsamt des Landkreises zur Verfügung.

In jedem Fall für die Schmutzwasserbeseitigung und im Regelfall auch für die Regenwasserbeseitigung ist ausweislich des Abschnittes 3.5 auf Seite 8 der Entwurfsbegründung ~~eine zentrale Erfassung, Ableitung und Behandlung vorgesehen. Sollte in einzelnen Fällen~~ Regenwasser gezielt im Planbereich versickert werden, so bedürfte es dafür einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltamt in meinem Hause. Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Erlaubnis sind der Nachweis einer hinreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und insbesondere die Freiheit des Versickerungsareals von schädlichen Verunreinigungen. Da bei vormaliger gewerblicher Nutzung der betroffenen oder benachbarter Flächen eine Schadstoffbelastung des Untergrundes einstweilen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müsste durch den Antragsteller die Unbedenklichkeit des vorgesehenen Sickerraumes nachgewiesen werden. Im übrigen wären die einschlägigen technischen Regelwerke wie beispielsweise das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen.

- 3 -

Eine Kostenbelastung wird der Stadt aus der Realisierung der Festsetzungen ausweislich des Abschnittes 4 der Entwurfsbegründung nicht entstehen.

Im Auftrage



(Schaefer)

Abwägung:

Bodenverunreinigungen:

Die Hinweise zu den Bodenverunreinigungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Anlass gebenden Vorhaben sind bereits entsprechende Informationen berücksichtigt worden. Festsetzungen oder Kennzeichnungen hierzu sollen nach wie vor nicht erfolgen, da keine konkreten Hinweise über Verunreinigungen oder Gefährdungen vorliegen.

Schallschutz:

Der Hinweis, dass bestimmte Nutzungen im Mischgebiet zu Immissionskonflikten führen können, die im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Regenwasserversickerung:

Der Hinweis zum Genehmigungsvorbehalt der Regenwasserversickerung und die Berücksichtigung evtl. gewerblicher Vornutzungen wird zur Kenntnis genommen.

Anlage zur Stellungnahme des Landkreises Helmstedt

Blatt 1

Standort 154.010.5.907.0463 – Vorsfelder Straße 73-78

höchste Altlasten-Relevanzklasse: 2

1912 – 1929	Zimmermeister Quensel (Herstellung von Fertigbauteilen aus Holz im Hochbau)
1920 – 1989	Helmstedter Holz-Kontor Schwannecke & Söhne (Sägewerk)
1924 – 1936	Möbelfabrik Schwannecke & Söhne (Herstellung von Möbeln)
1929 – 1990	Helmstedter Holz-Kontor Schwannecke & Söhne (Holzhandlung)
1936 – 1949	Lackierer Böse (Maler- und Lackierergewerbe)
1956 – 1960	Schrott-Moritz (Recycling von Schrott)
1960 – ?	Tankstelle mit Wagenpflege
1965 – ?	Tankstelle Fiedel (Tankstelle)
1969 – 1981	Tankstelle Wawrsetz (Tankstelle)
1973 – 1988	Kfz-Betrieb Wawrsetz & Sohn (Reparaturwerkstatt, Handel mit Kfz, Kfz-Teilen und Zubehör)
1990 – 1996	Kfz-Betrieb Hortsch (Reparaturwerkstatt, Handel mit Kfz, Kfz-Teilen und Zubehör, Kfz-Vermietung)
1991 – ?	Kfz-Betrieb Friedrich und Preuße (Autopflege-Service und mobile Kfz-Aufbereitung)
1994 – 1995	Wagenpflege Friedrich (Instandhaltung und Reparatur von Kfz)
1996 – 1996	Autohaus am Elm GmbH (Kfz-Gebrauchtwagenhandel, Wagenpflege)

Standort 154.010.5.907.0468 – Vorsfelder Straße 68

höchste Altlasten-Relevanzklasse: 1

1977 – 1985	Autohaus Träger GmbH & Co KG (Handel mit Kfz, Ersatzteilen, Zubehör, Kfz-Reparatur, Autovermietung)
1985 – 1991	Autohaus Reimann (Kfz-Handel, Reparaturwerkstatt, Groß- und Einzelhandel mit Kfz-Teilen und Zubehör, Kfz-Vermietung, Abschleppdienst)
1996 – 1999	Autohaus Bach GmbH (Handel mit Neu- und Gebrauchtkfz sowie Kfz-Zubehör)

Standort 154.010.5.907.0482 – Walbecker Straße 30

höchste Altlasten-Relevanzklasse: 1

1929 – 1936	Zimmerei Düring
-------------	-----------------

Standort 154.010.5.907.0543 – Vorsfelder Straße 77

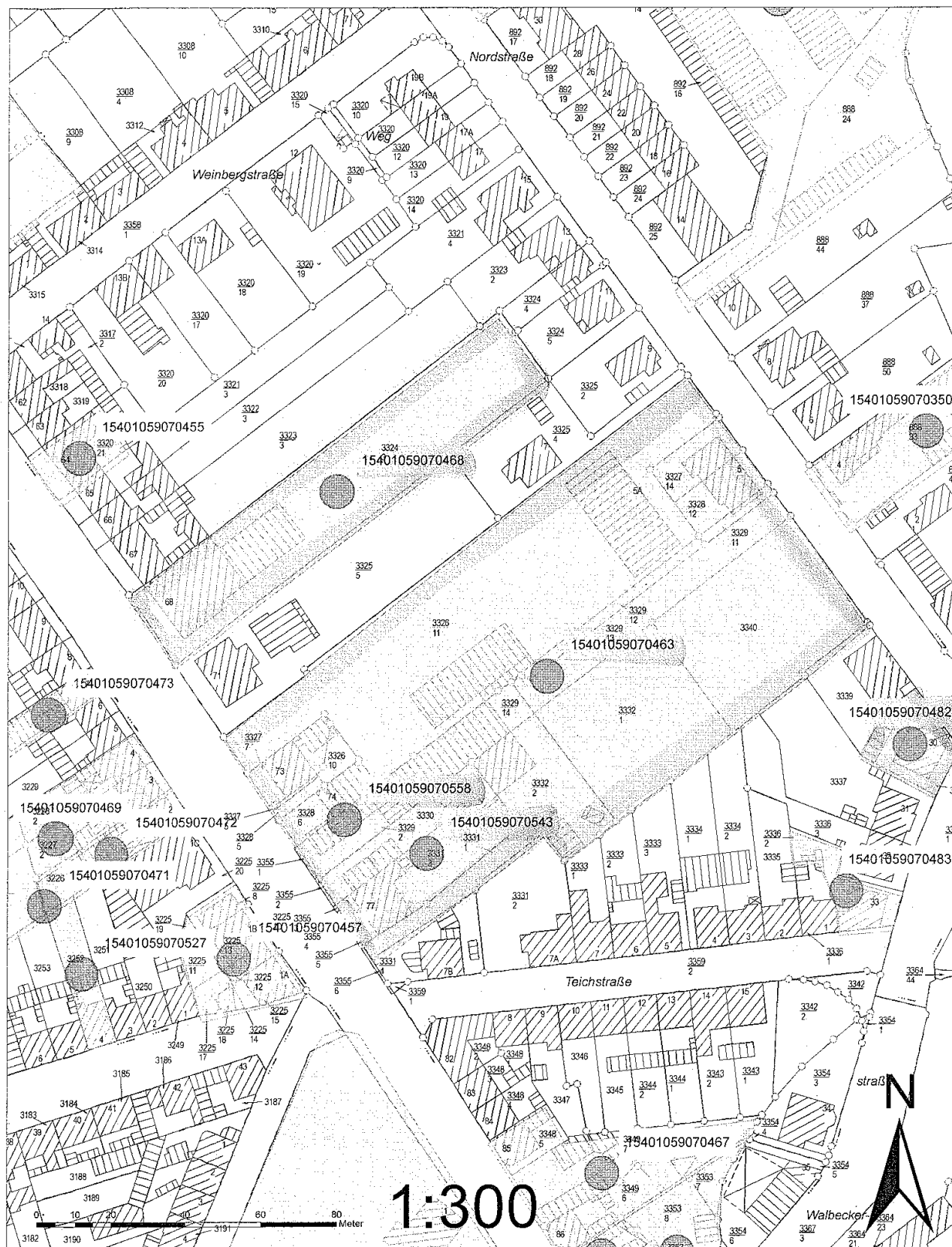
höchste Altlasten-Relevanzklasse: 2

1956 – ?	Bödner, Wilhelm (Maler und Tapezierer)
----------	--

Standort 154.010.5.907.0558 – Vorsfelder Straße 74

höchste Altlasten-Relevanzklasse: 1

1985 – 1985 Wawrsetz, Wolfgang (Instandhaltung und Reparatur von Kfz)



6.2 Landkreis Helmstedt, 10.10.2008



LANDKREIS HELMSTEDT
DER LANDRAT



Landkreis Helmstedt - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Postfach 1640

38336 Helmstedt

Amt:
Bauordnungsamt

Kreishaus: 7

Hausadresse:
Conringstr. 27 - 30, 38350 Helmstedt

Bearbeitet von:
Herrn Schaefer

E-Mail:
juergen.schaefer@landkreis-helmstedt.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. v. 09.00 – 12.00 und v. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. v. 14.00 – 15.30 Uhr

☎ (Vermittlung) 05351/1210
(Telefax) 05351/121-2603

(bei Antwort bitte angeben)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
61 26 10/F 326; 08.09.2008

Durchwahl
05351/121-2204

Mein Zeichen
63/6301

Datum
10.10.2008

Betreff

**Bauleitplanung - Bebauungsplan F 326 "Nordstraße/Vorsfelder Straße";
hier: Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB)**

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 08.08.2008 eine Stellungnahme abgegeben und darin der verfolgten Planungsabsicht grundsätzlich zugestimmt, aber auch Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen und zur Frage der Verträglichkeit möglicher Nutzungen in Bezug auf den Immissionsschutz mitgeteilt. Diese Hinweise hat die Stadt zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert. Für die Ebene der Bebauungsplanung kann es damit sein Bewenden haben; eine nähere Prüfung kann (und wird) freilich in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für einzelne Projekte erforderlich sein.

Inzwischen haben sich Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes insofern ergeben, als zwei weitere textliche Festsetzungen eingefügt worden sind, die ergänzende Regelungen zur Bauweise und der überbaubaren Fläche enthalten. Diese Änderungen berühren keine öffentlichen Belange, die ich gegenüber der Stadt Helmstedt zu vertreten habe.

Im Auftrage

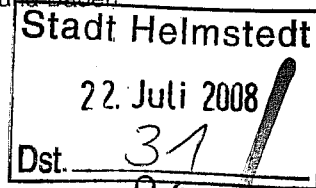
(Schaefer)

Abwägung:

nicht erforderlich

6.3 Polizei, 18.7.2008**Niedersachsen****Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung**

Polizeikommissariat Helmstedt • Am Ludgerhof 2 • 38350 Helmstedt

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Markt 1
38350 HelmstedtIhr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: **200800991397-001**
Unsere Nachricht:Hauptsachbearb.: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102Bearbeitet von: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153Datum: **Helmstedt, 18.07.2008****ABVERFÜGUNG**
(Urschriftlich)Ihr Aktenzeichen
612610/Q330 vom 10.07.2008

- nach Abschluss der Ermittlungen zu Ihrem Aktenzeichen
- zuständigkeitshalber
- zur weiteren Entscheidung

übersandt.

Im Auftrage:

Schmidt, PHK

Polizeikommissariat Helmstedt
Leitung
Vorgangsnummer
200800991397-001

38350 Helmstedt, 18.07.2008
Am Ludgerihof 2
Tel.: 05351/521-0
Fax: 05351/521-150

Sachbearbeiter: Schmidt, PHK
Telefon: 05351/521-102
Fax: 05351-521153

Bauleitplanung Helmstedt,

Bebauungsplan Nr. F 326 "Nordstraße/Vorsfelder Straße"

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr geschaffen werden muss.

Die intensive Nutzung des Umfeldes der Vorsfelder Straße durch Gewerbe und Wohnnutzung erzeugt bereits jetzt einen extremen Parkdruck. Der Verlauf der Vorsfelder Straße ist durch die Verkehrsmengen und vielfältigen Beziehungen eine Verkehrsunfallhäufungslinie. Die Anbindung des geplanten Altenpflegeheimes über die Nordstraße wird deshalb befürwortet. Aber auch auf der Nordstraße besteht Parkdruck.

Die Nebenanlagen (Fußgänger, Radfahrer, ruhender Verkehr) sollten gegliedert und ausreichend leistungsfähig ausgestaltet werden.

Entsprechend der Nutzung sollten auch die umliegenden Knotenbereiche (z.B. Walbecker Straße/Teichstraße) rollstuhlgerecht ausgebaut werden. Diese Knoten sind zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sollten jedoch zeitgleich angepasst werden.



Schmidt, PHK

Abwägung:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant, so dass die Stadt hier auch keine zusätzlichen Flächen für den ruhenden Verkehr herstellen wird.

Für die privaten Bauvorhaben gelten bezüglich des ruhenden Verkehrs die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen hierzu keine darüber hinausgehenden Anforderungen festgesetzt werden.

Der Hinweis zu den Nebenanlagen wird zur Kenntnis genommen. Da keine Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen geplant sind ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf die Planung.

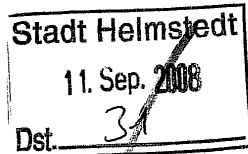
Der Hinweis zum rollstuhlgerechten Ausbau der nächstgelegenen Knotenpunkte wird zur Kenntnis genommen.

6.4 Purena, Schreiben vom 10.9.2008

per Mail an Vofjs M. 20.9.

Purena GmbH · Ohrleber Weg 5 · 38364 Schöningen

Stadt Helmstedt
Fachbereich Planen und Bauen
Birte Schneider
Markt 1
38350 Helmstedt



Datum
10. September 2008

Ansprechpartner
Herr Seelig

Unser Zeichen
TOW/se-ro

Bebauungsplan Nr. F 326 „Nordstraße / Vorsfelder Straße“
Schreiben: 61 2610/Q330 vom 08.09.2008
Hier: Stellungnahme Purena GmbH

Sehr geehrte Frau Schneider,

die uns mit Schreiben vom 08.09.2008 übersandten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich in den Grenzen des ausgewiesenen Plangebietes Leitungen (Hausanschlüsse) zur Trinkwasserversorgung befinden. Im Bereich Nordstraße befindet sich eine Transportleitung DN 200 GG Baujahr 1954. In der Vorsfelder Straße befindet sich eine Transportleitung DN 300 PVC Baujahr 1980.

Sollten Bautätigkeiten im Bereich der Leitung erforderlich werden, ist die genaue Lage und Tiefe vor Ort durch Querschläge oder Suchschachtungen zu ermitteln. Des Weiteren sind wir frühzeitig in mögliche Baumaßnahmen zu integrieren und die Leitungen sind bei Bauarbeiten gegen Beschädigungen zu sichern.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Stellungnahme der E.on Avacon.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Seelig unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Purena GmbH
Netzgebiet Süd / Ost

i. V.
Bernd Seelig

i. A.
Joachim Rosenthal

purena

Wasser für die Region.



Purena GmbH
Ohrleber Weg 5
38364 Schöningen

Postfach 37 02
38027 Braunschweig

Tel. (05352) 939-38896
Fax (05352) 939-38909
Mail bernd.seelig@purena.de
Web www.purena.de

Bankverbindung:
Nord/LB Helmstedt
BLZ 250 500 00
Kto 5055496

Sitz der Gesellschaft:
Braunschweig

Registergericht:
Amtsgericht Braunschweig
HRB 5414

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jürgen Schodder



Diese Planungsunterlage ist Eigentum der Avacon AG. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit unserer Genehmigung.

Ohne Gewähr für die Richtigkeit.

Genaue Lage und Tiefe unserer Anlagen sind durch Handschachtungen zu ermitteln.

Die Weitergabe dieses Plans an Dritte bedarf unserer Genehmigung.

Stillgelegte Leitungen sind nicht im Plan enthalten.

e-on | Avacon

Datum: 10.09.2008 11:21:40 Rechts:3637081 Hoch:5790955
Ansichtsfaktor:1:1500
Gauss-Krüger 3er Streifen Besselipsoid Potsdamdatum in Metern

Lageplan - B-Plan Nr. F 326
Ort: Helmstedt
Strasse: Vorsfelder Straße / Nordstraße
Betrieb: Schöningen
Sparte: Wasser